Der Inhalt des Erbbaurechts.

Auszug

aus der

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Hohen juristischen Fakultät der Philipps-Universität Marburg

vorgelegt von

Hermann Reis
Referendar an der Staatsanwaltschaft Marburg.

Referent: Geheimer Justizrat Professor Dr. André.

Marburg
R. Friedrich's Universitäts-Buchdruckerei (Inhaber Karl Gleiser)
1922.

Inhaltsverzeichnis.

Überblick.

Die Regelung die das Erbbaurecht in den §§ 1012—1017 des B.G.B. erfahren hat, war nur mangelhaft. Kurz nach 1900 befestigte sich in Kreisen, die es sich zum Ziel gesetzt hatten eine Verbesserung der Wohnungsverhältnisse herbeizuführen, die Meinung, daß das Erbbaurecht nach eingehender gesetzlicher Regelung hierzu geeignet sei. Diese Bestrebungen führten zur Schaffung der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. 1. 1919.

1. Teil: Die römische superficies kann nicht als Vorbild unseres Erbbaurechts gelten da die superficies als Ausgangspunkt den Grundsatz der notwendigen Rechtseinheit zwischen Boden und Gebäude hatte. Das Erbbaurecht hat vielmehr seine Vorläufer in der deutschen Bodenleihe des Mittelalters. Mit der wachsenden Kapitalwirtschaft hörte aber die Bodenleihe in Deutschland auf; nur in England lebte sie als „lease“ weiter. Die englische lease ist deshalb Vorbild unseres Erbbaurechts geworden.

2. Teil: Im § 1 der Verordnung über das Erbbaurecht ist der gesetzliche Inhalt des Erbbaurechts festgelegt. Die notwendigen Erfordernisse und zulässigen Grenzen sind darin bestimmt. Im B.G.B. erschöpfte sich das Erbbaurecht in dem jetzt im § 1 normierten gesetzlichen Inhalt. Eine Erweiterung des gesetzlichen Inhalts war, da im Sachenrecht der Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht gilt, unmöglich. Hieraus ergaben sich erhebliche Unzuträglichkeiten für die praktische Verwertbarkeit des Erbbaurechts, deshalb ist nunmehr durch die §§ 2 ff. ein weiter Rahmen geschaffen worden, innerhalb dessen die Beteiligten Vereinbarungen über die beiderseitigen Rechte und Pflichten zum Inhalt des dinglichen Rechts machen können. Danach ist zwischen notwendigem gesetzlichem und vertraglichem Inhalt zu unterscheiden. Wieder zu gliedern ist zwischen § 2 und den §§ 5, 27, 32 insofern als, wenn die sieben Punkte des § 2 vereinbart werden, sie ohne weiteres zum Inhalt lediglich durch Aufnahme in den Erbbauvertrag werden, daß im Gegensatz hierzu die Bestimmungen der §§ 5, 27, 32, die als Inhalt des Erbbaurechts vereinbart werden können, dies erst durch ausdrückliche

Bestimmung im Erbbauvertrag werden. Danach ergeben sich zwei Arten von akzidentalen Bestandteilen: die legaldinglichen und die kontraktdinglichen.

Die Bedeutung dieser zum Inhalt des Erbbaurechts gehörigen Vereinbarungen besteht darin, daß sie Rechte und Pflichten zwischen dem jeweiligen Eigentümer und dem jeweiligen Erbbauberechtigten begründen. Während andere Abreden nur obligatorische Wirkungen für und gegen die Vertragsparteien, welche die Abreden getroffen haben, erzeugen und auf deren Sondernachfolger die Rechte nur durch Abtretung und die Pflichten nur durch Schuldübernahme übergehen können, sind auf Grund einer zum Inhalt des Erbbaurechts gehörigen Vereinbarung der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte einander berechtigt und verpflichtet.

Was die Art der hiernach als zum Inhalt des Erbbaurechts zulässigen Vereinbarungen anbelangt, so lassen sie sich in drei Gruppen teilen, je nachdem sie den Interessen des Grundeigentümers oder denen des Erbbauberechtigten zu dienen bestimmt sind, oder den Interessen eines jeden von beiden dienstbar gemacht werden können.

Zur ersten Gruppe gehören: der Heimfall, die Vertragsstrafen und die im § 5 genannte Vereinbarung, nach welcher dem Erbbauberechtigten die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten ohne Zustimmung des Eigentümers untersagt werden kann.

Zur zweiten Gruppe gehören: die Vereinbarung eines Vorrechts des Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Rechtes nach Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist, sowie die Verpflichtung des Grundeigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Berechtigten zu verkaufen. (§ 2 Nr. 6 u. 7).

Zur dritten Gruppe gehören endlich: Vereinbarungen über Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, seine Versicherung und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung. (§ 2, Nr. 1 u. 2).